



NIEUWENDIJK 21 WIJHE

Vraagprijs € 342.000 K.K.

VOORWOORD

Bedankt voor uw interesse in deze woning. In deze brochure treft u de meest relevante informatie aan over de woning alsmede over de omgeving. Het is natuurlijk zo dat de bezichtiging voor u het beste inzicht geeft in alle aspecten die deze woning u te bieden heeft maar ik hoop u op deze wijze een goede indruk van de woning te geven.

Met vriendelijke groet namens DW Makelaardij,

Dirk Woesthoff - RMT Wonen

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld zijn er geen rechten aan te ontleen.

KENMERKEN

ADRES

Nieuwendijk 21
8131 CD
Wijhe

WOONOPPERVLAKTE

112m²

PERCELOPPERVLAKTE

219m²

INHOUD WONING

968m³

BOUWJAAR WONING

1820



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 342.000,- k.k.
Verwarming	€ 110,57
Water	€ 10,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1820
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Schilddak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	219 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	112 m ²
Inhoud	968 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	149 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
------	-------------

KENMERKEN

Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	G
--------------	---

CV ketel

CV ketel	HR-107 ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2025
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



“Kom binnenkijken!”



Omschrijving

Aan een geschiedenisrijke straat in het karaktervolle dorp Wijhe staat deze bijzondere woning met een verrassend ruime indeling, een grote aangebouwde schuur en diverse gebruiksmogelijkheden. De combinatie van de karakteristieke gemetselde gevels, de traditionele rode pannenkop en de voormalige schuurdeuren vertelt het verhaal van een pand met een rijk verleden. Hier komen de charme van vroeger en het wooncomfort van nu samen. De woning heeft een robuuste en tijdloze uitstraling die perfect past binnen de historische omgeving van Wijhe. De langgerekte bouwvorm, de fraaie geveldetails en de grote dakvlakken geven het geheel een statig en karaktervol aanzicht. Achter de charmante gevel gaat een woning schuil die veel meer ruimte biedt dan de buitenzijde doet vermoeden. Met meerdere slaapkamers, een royale zolderverdieping en een indrukwekkende schuur is dit een woning die uiteenlopende woonwensen kan vervullen. Hier woont u in een woonomgeving met alle voorzieningen van Wijhe binnen handbereik. Of u nu op zoek bent naar een gezinswoning, een woning met hobbyruimte, een plek voor een zelfstandige ondernemer aan huis of een woning die u geheel naar eigen smaak wilt moderniseren; Nieuwendijk 21 biedt daarvoor een uitstekende basis.

Bij aankomst valt direct het karakter van de woning op. De ligging aan de Nieuwendijk zorgt voor een prettige dorps sfeer met een gevarieerd straatbeeld van karakteristieke woningen. Via de entree komt u binnen in de hal met fraaie glas-in-looddetail. Vanuit de hal loopt u door naar de woonkamer met voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. De combinatie van lichtinval, uitzicht op de straat en de aanwezige ruimte zorgt voor een prettige woonbeleving. Vanuit de woonkamer loopt u door naar de centrale gang. Een groot pluspunt van deze woning is de aanwezigheid van een slaapkamer op de begane grond. Hierdoor is gelijkvloers wonen mogelijk, wat de woning geschikt maakt voor verschillende doelgroepen. Ook de badkamer bevindt zich op de begane grond. Deze ruimte is voorzien van een douche, wastafel en toilet. De gesloten keuken is beperkt maar praktisch. Aansluitend is ook de bijkeuken met toegang tot de tuin en aan de andere zijde de berging met toegang tot de inpandige garage.

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich meerdere slaapkamers die flexibel kunnen worden gebruikt als slaap-





werk-, hobby- of logeerkamer. De kamers beschikken over een karakteristieke uitstraling dankzij de schuine dakvlakken en de bijzondere kapconstructie. Door de aanwezige ramen genieten ook deze vertrekken van natuurlijk daglicht. De verdieping laat zien dat achter de gevel aanzienlijk meer ruimte aanwezig is dan op het eerste gezicht wordt verwacht.

Naast de eerste verdieping beschikt de woning over een ruime vliering. Deze verdieping biedt uitstekende mogelijkheden voor opslag. De aanwezigheid van deze extra verdieping vergroot de praktische bruikbaarheid van de woning aanzienlijk.

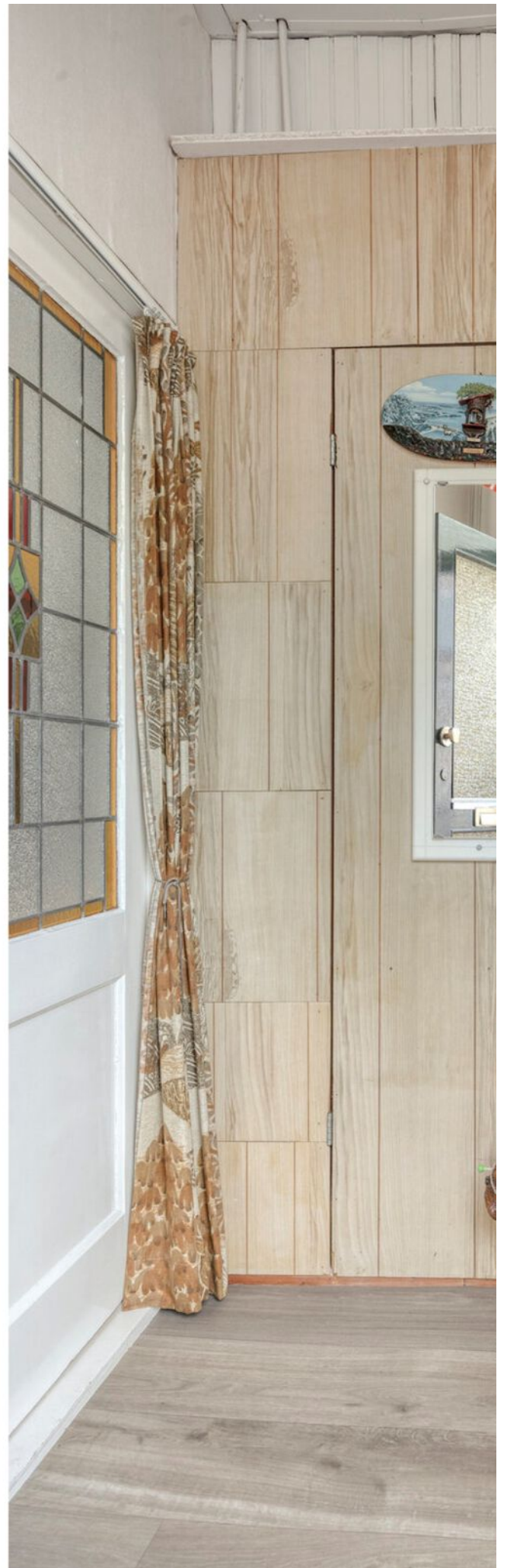
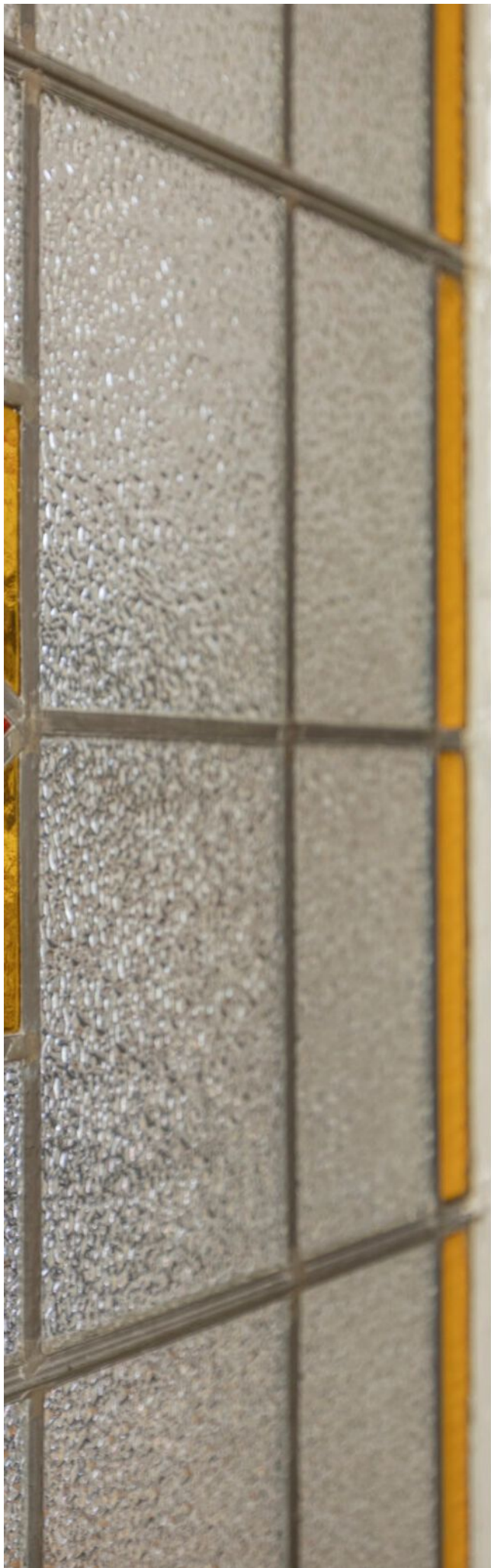
Een van de meest opvallende onderdelen van deze woning is zonder twijfel de royale aangebouwde schuur. Deze indrukwekkende ruimte biedt tal van mogelijkheden. Denk aan het stallen van voertuigen, motoren of fietsen, het creëren van een werkplaats, opslagruimte voor materialen of het uitoefenen van een hobby die veel ruimte vraagt. De schuur beschikt over een aanzienlijke oppervlakte en een robuuste constructie. Voor ondernemers, hobbyisten, verzamelaars of klussers vormt dit een buitenkans. Een dergelijke ruimte wordt tegenwoordig nog maar zelden aangeboden in combinatie met een woning binnen de dorpskern.

De woning beschikt over een beperkte achtertuin gelegen op het zuiden.

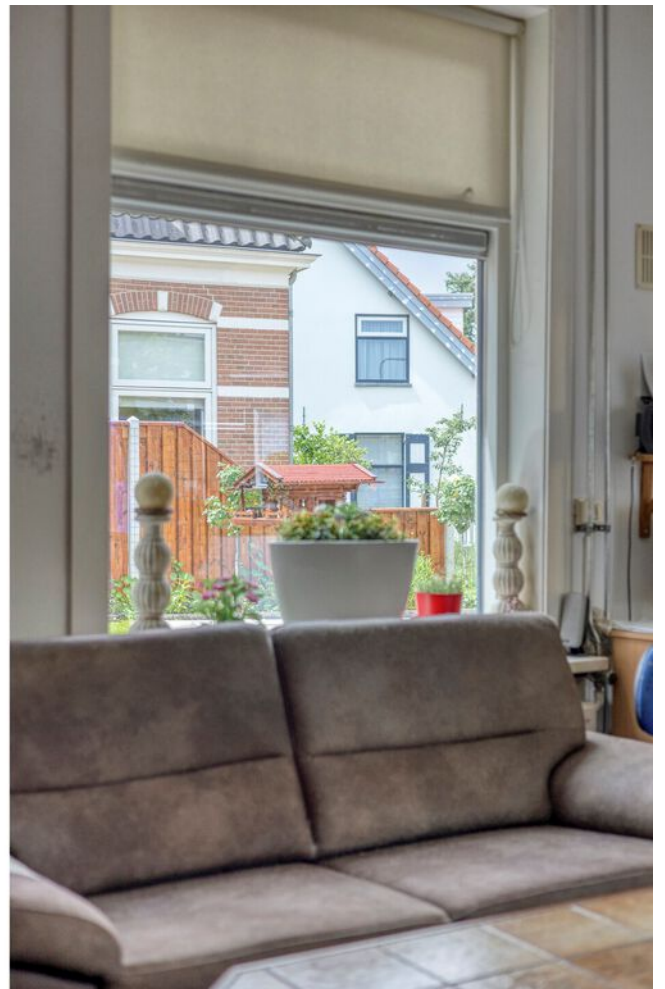
Kenmerken:

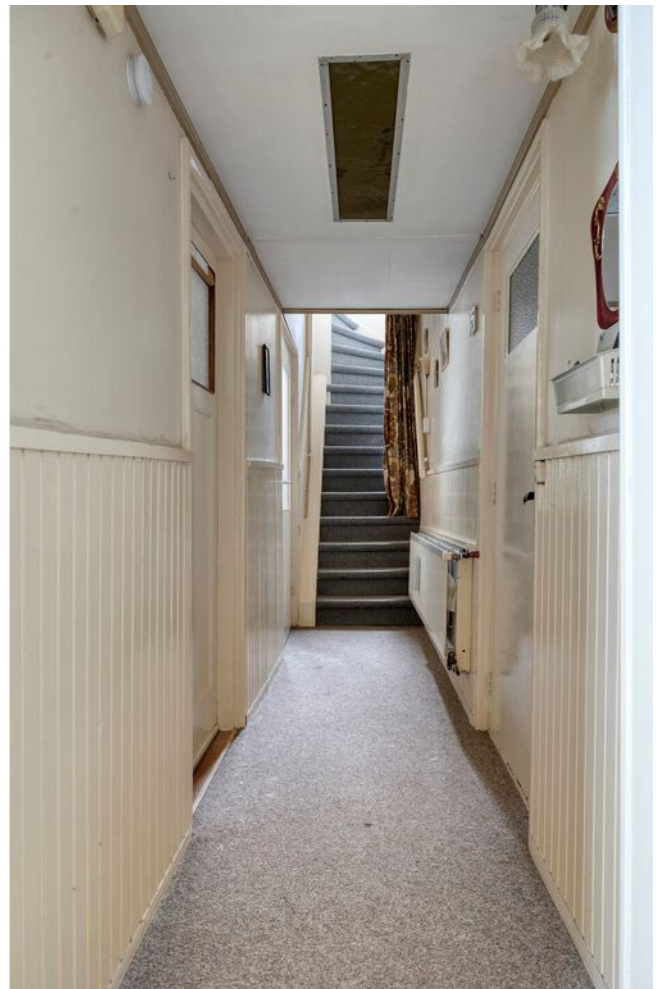
- Vrijstaande woning
- Bouwjaar 1820
- Woonoppervlak: 112m²
- Overig inpandige berging: 149 m²
- Perceel: 219 m²
- Label G
- Ligging nabij dorpscentrum
- Ruime inpandige berging/garage

Nieuwendijk 21 is een woning met karakter, ruimte en potentie. De combinatie van een ruime woonkamer, meerdere slaapkamers, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een royale verdieping, een praktische vliering en vooral de uitzonderlijk grote schuur maakt dit een object met veel mogelijkheden. Een ideale woning voor kopers die op zoek zijn naar ruimte, authenticiteit en de kans om een woning geheel naar eigen smaak verder vorm te geven. Daarbij komt de aantrekkelijke ligging in het gezellige dorp Wijhe, met alle voorzieningen binnen handbereik en de prachtige IJsselomgeving op korte afstand. Bent u op zoek naar een woning die meer biedt dan u op het eerste gezicht verwacht? Dan is Nieuwendijk 21 absoluut een bezichtiging waard.













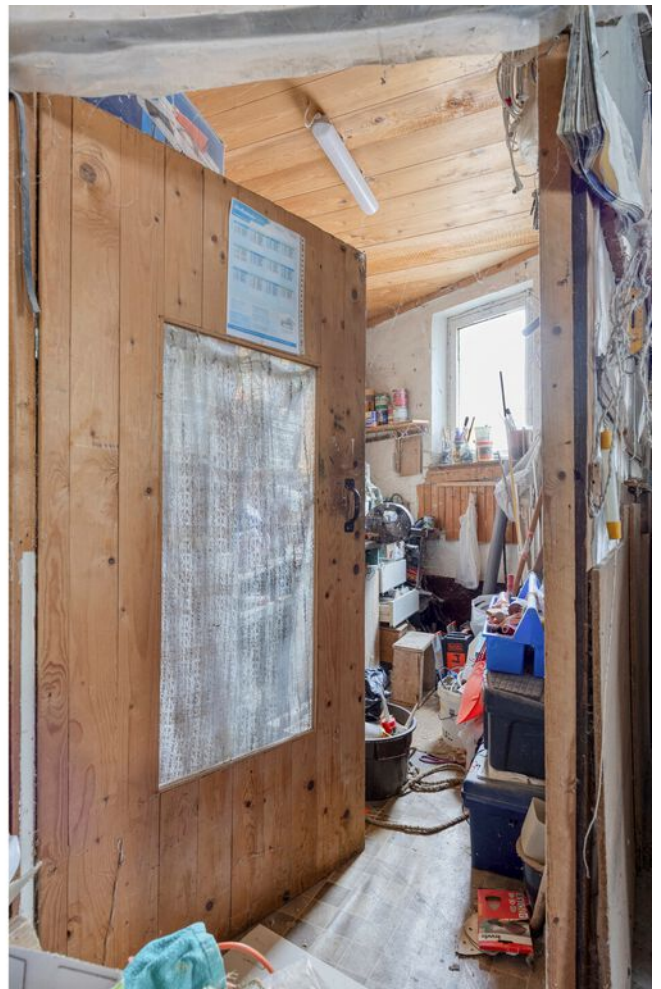


























Plattegrond

Ontdek de begane grond



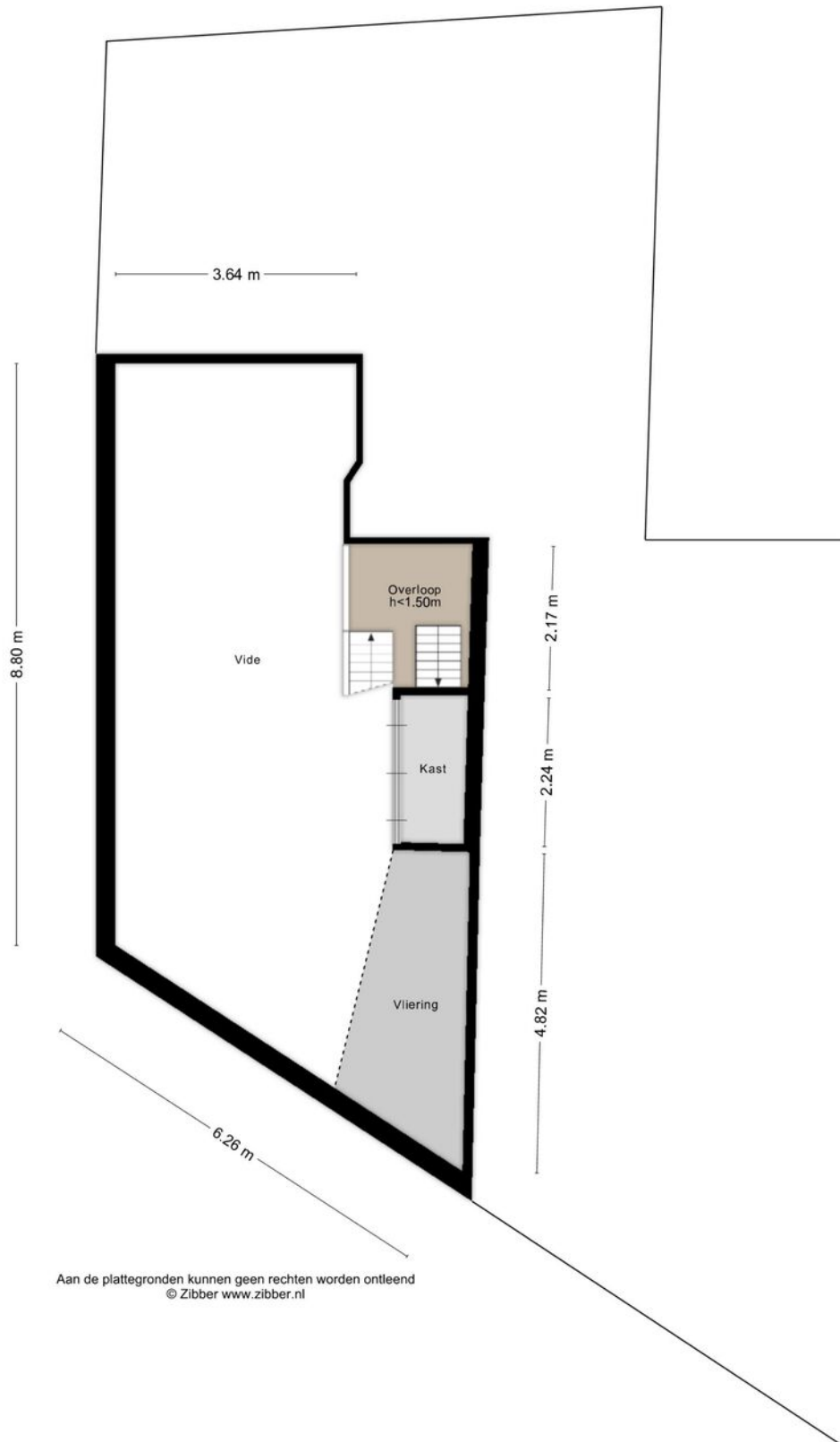
Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



Plattegrond

Ontdek de zolderverdieping




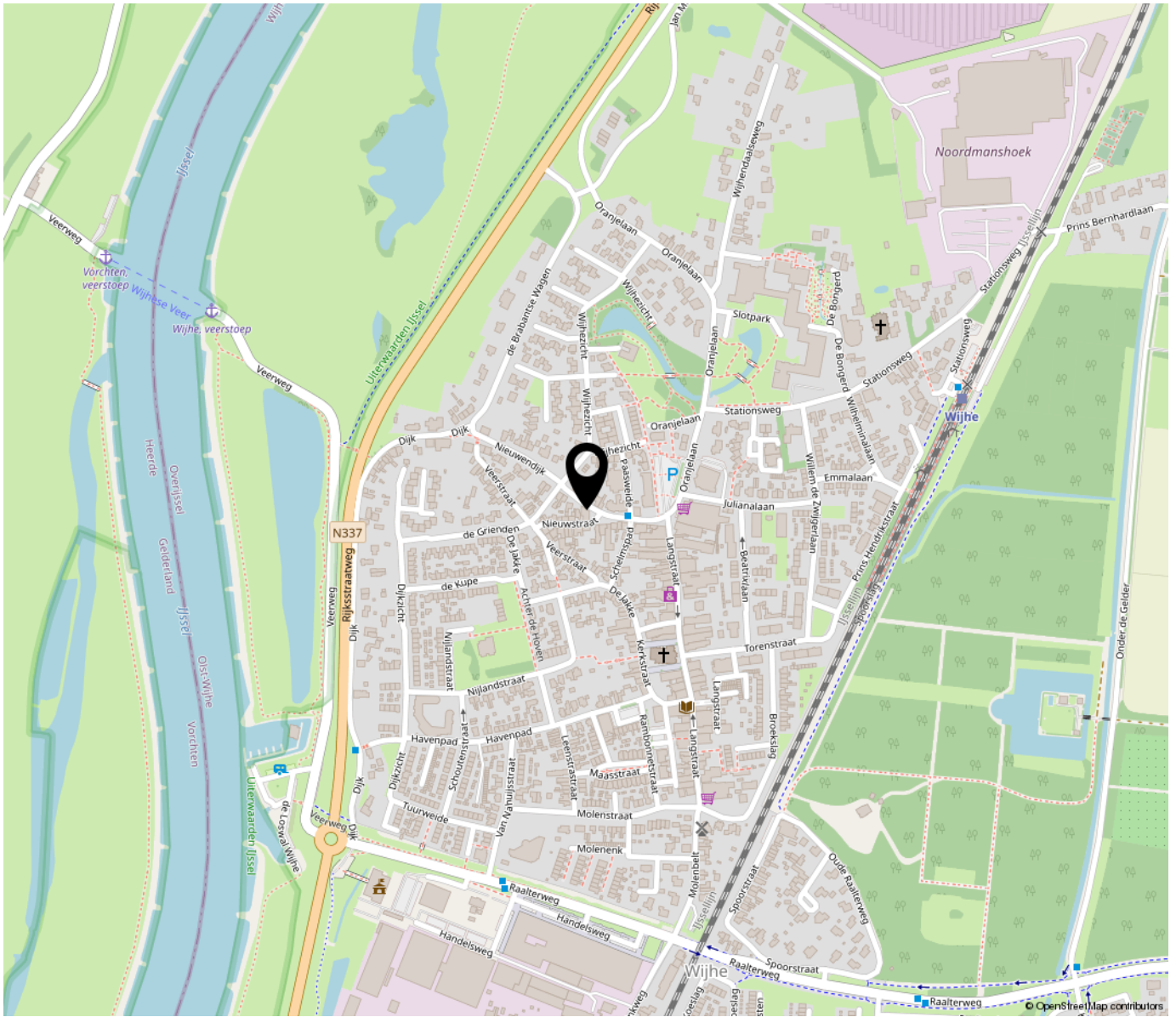
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: DWM

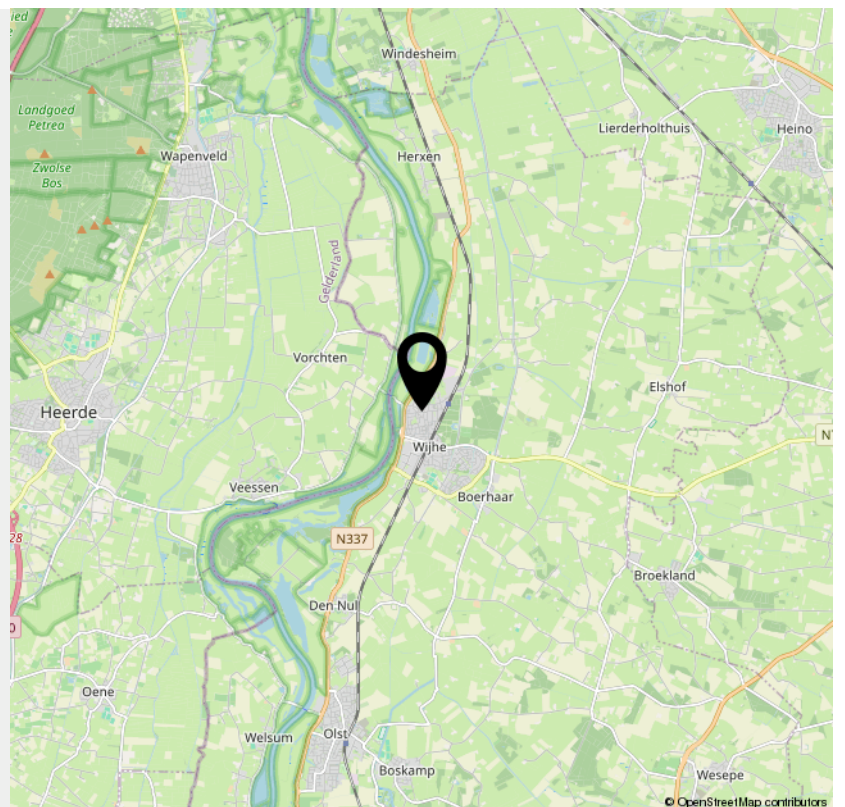


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijhe</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 4607</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	---



“Woont u binnenkort op deze locatie?”

De woning ligt op loopafstand van het dorpscentrum, de IJssel en het NS-station. Dankzij de centrale ligging zijn alle voorzieningen binnen handbereik. Wijhe staat bekend om zijn gezellige dorpskern met knusse straatjes, sfeervolle cafés en een gevarieerd winkelaanbod. Voor natuurliefhebbers is het een fantastische plek: de omliggende natuur, zoals de prachtige uiterwaarden van de IJssel en de nabijgelegen bossen, biedt volop mogelijkheden voor wandel- en fietstochten.





Onderzoeks- en meldingsplicht

Als u een huis kopen gaat, wilt u als koper er zeker van zijn dat alles in het huis in goede staat verkeerd. Een bezichtiging is veel meer dan 'even kijken' in een leuk huis. Zowel de koper als de verkoper hebben plichten tegenover elkaar.

De verkoper is verplicht u te informeren over zaken die van belang kunnen zijn, dit heet de mededelingsplicht (Artikel 7:17 lid 1 BW). Verkoper geeft in de ingevulde vragenlijst vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De vragenlijsten zijn in de meest zorgvuldige vorm samengesteld door de verkoper. Hierin worden vragen besproken die betrekking hebben op de onderhoudssituatie van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de vraag er of sprake is geweest van een lekkage danwel bouwkundig gebrek. Lees daarom goed de ingevulde vragenlijsten door als koper. De mededelingsplicht gaat echter niet verder dan dat verkoper over de woning bekend is.

Gebreken die zichtbaar zijn vallen niet onder de mededelingsplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u onderzoek instelt naar zichtbare gebreken. Dit heet de onderzoeksplicht (Artikel 7:17 BW). Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn, of scheuren in muren. De verkoper hoeft u daar niet uitdrukkelijk op te wijzen.

Bijzondere rechten en plichten

De onderzoeksplicht geldt niet alleen voor de gebreken aan een woning, maar ook voor de juridische aspecten. Een goed voorbeeld van juridische aspecten of ook wel bijzondere rechten en plichten zijn bijvoorbeeld een recht van overpad, recht van opstal of hoe hoog de heg aan de voorzijde mag zijn. Daarnaast kunnen er ook zakelijke rechten berusten op een deel van het perceel. Dit is vaak ten behoeve van de gemeente of bepaalde nutsbedrijven.

Wilt u weten welke bijzondere rechten en plichten op de woning rusten? Lees dan altijd het eigendomsbewijs (akte van levering) goed door. Als u er zelf niet uitkomt, vraag dan een makelaar of hij/zij u kan informeren over de bijzondere rechten en plichten die rusten op de woning.

Koopovereenkomst

U bent samen met de verkoper op een geschikte prijs uitgekomen, mogelijk met ontbindende voorwaarden. Nu jullie het eens zijn over de koop, is het tijd om een koopovereenkomst op te stellen die je daarna gezamenlijk ondertekent. Een goede koopovereenkomst beschermt zowel koper als verkoper en voorkomt misverstanden. De makelaar stelt de koopovereenkomst op en neemt gemaakte afspraken op in de koopovereenkomst.

Daarna zal de makelaar een "concept" sturen waarbij het belangrijk is om de controleren of alles volgens afspraak is opgenomen in de koopovereenkomst. Ook worden de nodige bijlagen zoals de eigendomsinformatie, akte van levering en lijst van zaken toegevoegd. Bij akkoord van beide partijen zal de koopovereenkomst ondertekend worden en bent u een stap dichterbij uw nieuwe woning.

Financiering en bankgarantie

U heeft de koopovereenkomst ondertekend, maar dan bent u er nog lang niet. Meer dan de helft van alle woningen in Nederland hebben een hypotheekrecht op de woning. Vaak weet u vooraf al wat de mogelijkheden zijn en welk deel u moet financieren. In de koopovereenkomst wordt dan ook de termijn voor de financiering opgenomen. Gemiddeld is dit 6 weken maar in principe mogen dit er ook meer zijn. Als u binnen de bepaalde termijn geen financiering hebt, kunt u de woning ontbinden onder specifieke voorwaarden zoals vermeld in "ontbinding". Als alles geregeld is, wordt de koop onvoorwaardelijk. Daarna dient u voor de zekerheid van de koop een koopsom van 10% van het aankoopbedrag te storten op de rekening van de gekozen notaris. Als u de bankgarantie gestort heeft kunt u toeleven naar de levering en is alles geregeld.

Ontbinding

Om een koopovereenkomst voor een woning te ontbinden, moet u dit schriftelijk laten weten aan de verkopende partij. In de koopovereenkomst kunt u ontbindende voorwaarden laten opnemen, zoals een financieringsvoorbehoud of voorbehoud van verkoop van je eigen woning. Als u de koopovereenkomst wilt ontbinden, moet u één aanvraag en afwijzing van de geldverstrekker overhandigen aan de verkopende partij. Dit doet u door een aangetekende schriftelijke mededeling te versturen naar de notaris en de verkopend makelaar. Als u geen ontbindende voorwaarden hebt afgesproken, bent u meestal verplicht om 10% van de koopsom te betalen.

Bedenkijd

Nadat de koop is gesloten, heeft de koper drie dagen bedenkijd. Gedurende deze periode kan de koper de koopovereenkomst ontbinden. Zo kan hij een overhaaste koopbeslissing herstellen. De termijn begint te lopen om 00.00 uur de dag nadat koper een exemplaar van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Minimaal twee van de drie dagen moeten niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Eindigt de drie dagen bedenkijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, dan wordt de bedenkijd verlengd tot en met de eerstvolgende dag die dat niet is. De verkoper heeft geen bedenkijd.



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

DW Makelaardij
Enkweg 1
8131 VD

+31 570 523 134
dwmakelaardij.nl
info@dwmakelaardij.nl

